



## LAUDO DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

IMÓVEL URBANO

**END: RUA SANTOS DUMONT, Nº 722 – BAIRRO: JARDIM AMÉRICA – DOM ELISEU.**

**REPRESENTANTE LEGAL: ADENILSON COSTA SANTOS – CPF: 108.177.86287**

**DESTINAÇÃO: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO DEPÓSITO DA SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.**

## 1. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem por finalidade a determinação do valor de mercado com base em pesquisa no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado.

## 2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

- a. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a descrição detalhada do imóvel, características da região, por não integrarem ao objetivo deste relatório.
- b. No Relatório apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.
- c. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste relatório, foram baseadas nas informações colhidas através de documentos, visitas “in loco” e registros fotográficos.

## 3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel possui um pavimento, com estrutura física em alvenaria, rebocadas e pintadas. A cobertura é de telha de barro e não possui forro. O piso interno cerâmico. Os ambientes são divididos em quatro quartos, uma suíte, um banheiro social (interditado), duas salas, uma cozinha, uma garagem e área de serviço. O espaço não possui nenhuma restrição nas instalações elétrica e hidros sanitários tem um banheiro que está interditado.

## 4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado em Dom Eliseu sendo sua via de acesso principal a Rua Santos Dumont. A via é contemplada com imóveis residenciais, comerciais, o bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes serviços urbanos:



- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Rede Telefônica
- Coleta de Lixo
- Via Pavimentada com Blocos.

## 5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 – A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de funcionamento desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Em função das particularidades do imóvel avaliado e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 6, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

## 6. METODOLOGIA

Será tomado como base o valor médio executado pelo mercado no bairro de localização do imóvel alugado. Tal valor foi encontrado por meio de levantamento junto a imobiliárias e por pesquisa de mercado.

O valor máximo será determinado de acordo com o enquadramento do imóvel em alguns fatores.

São eles:

**a. PADRÃO CONSTRUTIVO**

|       |      |
|-------|------|
| BAIXO | 1,00 |
| MÉDIO | 1,15 |
| ALTO  | 1,40 |

**b. ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

|       |      |
|-------|------|
| RUIM  | 0,75 |
| MÉDIO | 0,90 |
| BOM   | 1,15 |
| ÓTIMO | 1,40 |

**c. LOCALIZAÇÃO**

|           |      |
|-----------|------|
| PERIFERIA | 0,70 |
| MÉDIA     | 0,90 |
| BOA       | 1,20 |
| EXCELENTE | 1,50 |

**7. VALOR MÉDIO DE MERCADO**

Adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** para o cálculo do VALOR MÉDIO LOCATÍCIO ( $V_{MM}$ ) praticado na região geoeconômica próxima ao imóvel avaliado, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO DOS FATORES, neste tratamento, os atributos dos imóveis



comparativos (exemplo: área, padrão construtivo, localização, atendimento ao objeto a ser instalado (não necessitar de muitas alterações na estrutura e reforma) etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

$$V_{MM} = R\$ 1.000,00$$

### 8. FATORES DO IMÓVEL AVALIADO

| PADRÃO CONSTRUTIVO | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | LOCALIZAÇÃO |
|--------------------|-----------------------|-------------|
| MÉDIO              | BOM                   | BOA         |
| 1,15               | 1,15                  | 1,20        |

### 9. VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO

$$V_M = V_{MM} \times P_C \times E_C \times L_{O_C}$$

$V_M$  = Valor Máximo

$V_{MM}$  = Valor Médio de Mercado

$P_C$  = Padrão Construtivo

$E_C$  = Estado de Conservação

$L_{O_C}$  = Localização do Imóvel

$$V_M = 1.261 \times 1,15 \times 1,15 \times 1,20$$

$$V_M = R\$ 2.001,20.$$



## 10. ENCERRAMENTO

O valor destinado ao aluguel do imóvel objeto desse laudo deve invariavelmente ser determinado entre o VALOR MÉDIO DE MERCADO (item 7) e o VALOR MÁXIMO PARA O IMÓVEL AVALIADO (item 9).

Portanto:

$$R\$ 1.100,00 \geq \text{VALOR DO ALUGUEL} \leq R\$ 2.000,00$$

Encerra-se o trabalho composto 6 (seis) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pela autora do presente trabalho, e as demais rubricadas.

Dom Eliseu (PA), 11 de julho de 2022.

Ana Paula de Souza Campos  
Engenheiro Civil  
CREA 939105PA – VISTO CREA-  
MA 111980199-0



## **PARECER TÉCNICO DE VISTORIA**

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

**IMÓVEL URBANO**

**END: RUA SANTOS DUMONT, Nº 722 – BAIRRO: JARDIM AMÉRICA – DOM ELISEU.**

**REPRESENTANTE LEGAL: ADENILSON COSTA SANTOS – CPF: 108.177.86287**

**DESTINAÇÃO: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO DEPÓSITO DA SECRETÁRIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO.**



## 1. OBJETIVO

O parecer técnico de vistoria visa determinar o estado de conservação do imóvel para apontar as responsabilidades e garantias legais quanto à existência de patologias construtivas.

## 2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

- 2.1. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a descrição detalhada do imóvel, características da região, por não integrarem ao objetivo deste relatório.
- 2.2. No Relatório apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas.
- 2.3. Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste relatório, foram baseadas nas informações colhidas através de documentos, visitas “in loco” e registros fotográficos.

## 3. RELAÇÃO DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

**IMPLANTAÇÃO:** Imóvel urbano situado RUA SANTOS DUMONT, 722.

**ESTRUTURA:** Alvenaria em bloco cerâmico.

**ESQUADRIAS:** Nas portas em madeira, com vidro, janelas de madeira com vidro, e grades de ferro.

**PISOS:** Material cerâmico.



**REVESTIMENTOS INTERNO:** Massa corrida e Revestimento Cerâmico  
**REVESTIMENTOS EXTERNO:** Massa corrida.

**ACABAMENTO INTERNO:** Pintura simples.

**ACABAMENTO EXTERNO:** Pintura Parcial

**INSTALAÇÕES ELÉTRICAS:** Não apresenta nenhuma inconformidade.

**INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS:** Não apresenta nenhuma inconformidade.

**FORRO:** Em PVC.

**COBERTURA:** Telha cerâmica.

#### 4. ANEXOS











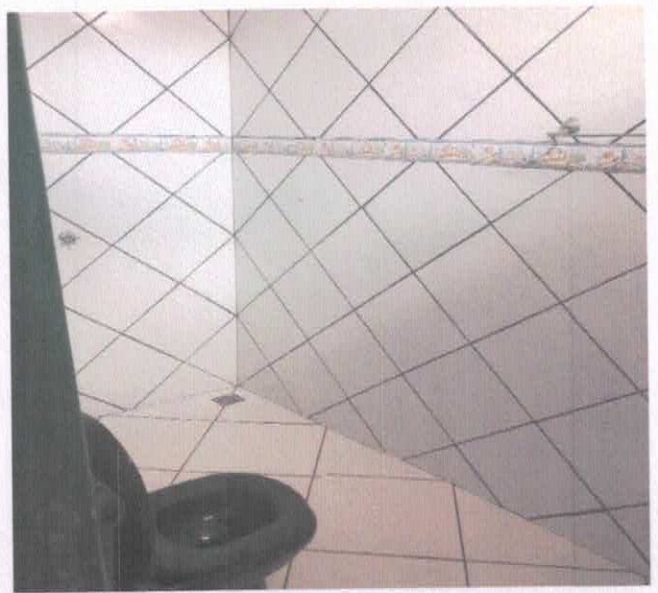


















As seguintes fotos em anexos expõem a atual situação do imóvel.





Conclusão: Conclui-se que o imóvel, encontra-se em boas condições de uso, conforme relatório fotográfico.

Declaramos que o imóvel descrito em conformidade com LAUDO acima e fotos em anexadas, atende as condições abaixo:

- I. Não está localizado em área de risco;
- II. Não está localizada em Áreas de Proteção Ambiental, várzeas ou áreas de preservação permanente (APP);
- III. Apresenta condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene;
- IV. Está localizado em loteamento regular ou regularizado e liberado para construção;
- V. A atividade desenvolvida no local está de acordo com a lei de uso e ocupação do solo vigente;
- VI. Não se trata de ÁREA PÚBLICA;

Dom Eliseu (PA), 11 de julho de 2022.



Ana Paula de Souza Campos  
Engenheiro Civil  
CREA 939105PA – VISTO  
CREA-MA 111980199-0